



Département de la Moselle



Commune de CHARLY-ORADOUR

Règlement écrit du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communal le :

Le Maire :

HOLEA / urbanisme règlementaire / assistance à maitrise d'ouvrage / formation /
15 rue Saint-Jean, 54121 Vandières
www.holea.net



NOTA

Règlement initial réalisé par MT Projets et Atelier A4.

Règlement modifié réalisé par HOLEA (*cf. notice de présentation des modifications simplifiées n°1, n°2 et n°3.*

Table des matières

1. Champ d'application territorial du plan.....	5
1.1. Application territoriale du règlement	5
1.2. Domaine d'application du règlement	5
2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations	5
2.1. Le code de l'urbanisme	5
2.2. Le code rural	7
2.3. Les servitudes d'utilité publique	7
2.4. Autres réglementations.....	7
3. Division du territoire en zone	7
3.1. Zones urbaines « U »	7
3.2. Zones à urbaniser « AU »	8
3.3. Zones agricole « A »	8
3.4. Zones naturelle « N ».....	8
4. Adaptations mineures	8
4.1. Dérogation	8
4.2. Adaptations justifiées	8
5. Orientation d'aménagement et de programmation.....	8
6. Patrimoine naturel, architectural et archéologique	8
6.1. Patrimoine naturel	8
7. Stationnement	9
7.1. Localisation et nombre	9
7.2. Modalités pratiques du calcul du nombre de places.....	10
Titre 2 : Dispositions particulières à chaque zone	11
1. Les articles.....	11
2. Préambule	11
3. La zone UA.....	13
3.1. Caractère de la zone	13
3.2. Les articles.....	13
4. La zone UB	20
4.1. Caractère de la zone	20
4.2. Les articles.....	20
5. LA ZONE « 1AU »	26
5.1. Caractère de la zone	26
5.2. Les articles.....	26
6. LA ZONE « 2AU ».....	32
6.1. Caractère de la zone	32
6.2. Les articles.....	32
7. LA ZONE « A »	34
7.1. Caractère de la zone	34
7.2. Les articles.....	34
8. LA ZONE « N »	40
8.1. Caractère de la zone	40
8.2. Les articles.....	40
9. ANNEXE	42

Titre 1 : Dispositions générales

1. Champ d'application territorial du plan

1.1. Application territoriale du règlement

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal

1.2. Domaine d'application du règlement

Les dispositions sont applicables à l'ensemble des travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur tout ou partie d'un ou plusieurs terrains situés sur le territoire communal.

2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations

2.1. Le code de l'urbanisme

Les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à certains articles du Code de l'urbanisme. Les articles du Code de l'urbanisme relatifs aux éléments suivants restent applicables :

- la salubrité ou à la sécurité publique ;
- la conservation des sites ou des vestiges archéologiques ;
- l'environnement ;
- aux sites et paysages naturels et urbains ;
- aux entrées de ville ou de village ;
- à l'interdiction d'accès à certaines voies ;
- à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre et la restauration des bâtiments ;
- aux immeubles de grande hauteur et aux établissements recevant du public ;
- aux terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique ;
- aux réseaux publics de distribution d'eau d'électricité ou d'assainissement ;

Sont également applicables les articles du Code de l'Urbanisme :

- créés par la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne
- créés par la loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles du Code de l'Urbanisme concernant :

- l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération ;
- les projets de travaux publics ;
- la prescription et révision du PLU ;
- les ZAC ;
- les secteurs sauvegardés et restauration immobilière ;
- l'aménagement rural : remembrement - aménagement.

Les annexes indiquant sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- Les secteurs sauvegardés, délimités en application du Code de l'Urbanisme ;
- Les Zones d'Aménagement Concerté ;

- Les zones de préemption délimitées en application du Code de l'Urbanisme. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain délimité en application du Code de ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des Zones d'Aménagement Différé ;
- Les zones délimitées en application du Code de l'Urbanisme à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir ;
- Les zones inondables.

Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ».

« Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur ».

« Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000 ».

« Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation ».

« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret ».

« Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation ».

« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire

de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat ».

Dans le périmètre des lotissements, les prescriptions à suivre sont les suivantes :

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif, c'est le règlement du POS ou du PLU applicable à la date d'achèvement des travaux qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.
- Au-delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement (10 ans), c'est le règlement du PLU en vigueur qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.
- Au-delà de la caducité du règlement du lotissement (10 ans), seul le règlement du PLU en vigueur s'applique.
- L'application des prescriptions d'un éventuel cahier des charges relève du droit privé et ne peut en aucun cas engendrer un refus de demande d'autorisation administrative.

2.2. Le code rural

Le Code rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.

2.3. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU restent applicables dans les conditions définies aux articles du Code de l'Urbanisme.

2.4. Autres règlementations

Les règles du PLU doivent se soumettre au respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables (sanitaires, paysages, eau, protection des espaces, lotissements).

3. Division du territoire en zone

3.1. Zones urbaines « U »

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone est divisée en secteurs comme suit :

- UA : Zone urbaine du centre de village.
- UB : Zone urbaine caractérisée par un urbanisme pavillonnaire.

3.2. Zones à urbaniser « AU »

Elles correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (1AU et 2AU).

3.3. Zones agricole « A »

Elles correspondent à des secteurs aux potentiels agronomiques

3.4. Zones naturelle « N »

Elles correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison :

- ▲ soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- ▲ soit de l'existence d'une exploitation forestière
- ▲ soit de leur caractère d'espaces naturels

4. Adaptations mineures

4.1. Dérogation

En application du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

4.2. Adaptations justifiées

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

5. Orientation d'aménagement et de programmation

Le PLU comporte une orientation d'aménagement et de programmation avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles. Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent :

- ▲ Petit Bois

6. Patrimoine naturel, architectural et archéologique

6.1. Patrimoine naturel

6.1.1. SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de Eaux approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle, le 18 novembre 1996, a été révisé puis approuvé par arrêté préfectoral du 27 octobre 2009.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) des districts hydrographiques Rhin et Meuse 2016- 2021 a été approuvé en date du 30 Novembre 2015 par le Préfet coordinateur de Bassin (Arrêté SGAR n° 2015-327).

Les principales thématiques abordées sont notamment la prise en compte du risque inondation, la ressource en eau, la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines.

6.1.2. Destruction d'éléments de paysages identifiés

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.

6.1.3. Patrimoine architectural et urbain

L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

6.1.4. Patrimoine archéologique

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie ».

D'après le Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

7. Stationnement

7.1. Localisation et nombre

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300m.

Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone UA	Zone UB et 1AU
Dimension minimale	2m50 x 5m, soit 12,50m²	2m50 x 5m, soit 12,50m²
Habitat		
Logements (collectif ou individuel)	1 emplacement pour les occupants par tranche de 50m² surface de plancher Ajouter 1 emplacement en accès libre pour les visiteurs sur les espaces communs, par groupe de 4 logements	1 emplacement pour les occupants par tranche de 70m² surface de plancher Ajouter 1 emplacement en accès libre pour les visiteurs sur les espacescommuns, par groupe de 4 logements
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 personnes accueillies	
Activités		
Artisanat	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher	
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces < 100m² de surface de vente	3 places par 50m² de surface de vente	
Commerces > 100m² de surface de vente	1 place par tranche de 25m² de surface de vente	
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m² de salle de restaurant 1 place par chambre	
Bureaux, services, professions libérales	2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher	

7.2. Modalités pratiques du calcul du nombre de places

Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7,3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement).

Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisé dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcul au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Titre 2 : Dispositions particulières à chaque zone

1. Les articles

Les 16 articles règlementés à chaque zone :

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Article 12 - Stationnement

Article 13 - Espaces à planter

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Article 16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

2. Préambule

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Pour rappel, les 5 grandes destinations de constructions prévues au Code de l'Urbanisme sont les suivantes :

- ▲ « Exploitation agricole et forestière »,
- ▲ « Habitation »,
- ▲ « Commerce et activités de service »,
- ▲ « Equipements d'intérêt collectif et services publics »,
- ▲ « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc.) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations répondant à un besoin collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire, périscolaire ou accueil petite enfance ;
- culturel ou cultuel ;
- services techniques publics ou de secours ;
- administration publique ;
- sportif, de détente ou de loisirs ;
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées...) ;
- stationnement ouvert au public ;
- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable ;
- équipements funéraires.

3. La zone UA

3.1. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre originel de la commune. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

La zone UA est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du PLU. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

3.2. Les articles

3.2.1. Article UA1 / occupation et utilisation du sol interdite

Sont interdits :

- ▲ L'implantation et/ou l'extension d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :
 - pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
 - pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle ;
 - incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance.
- ▲ Les établissements industriels, les bâtiments agricoles et les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 soumises au régime « autorisation ».
- ▲ Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.
- ▲ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- ▲ L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges.
- ▲ Les parcs d'attraction, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
- ▲ Les constructions implantées à moins de 6m des cours d'eau.
- ▲ Toute construction ou aménagement sur les usoirs est interdit.

3.2.2. Article UA2 / occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ▲ Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.
- ▲ Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient nécessaires à la vie de la commune et aux commodités de la vie des habitants.

3.2.3. Article UA3 / accès et voirie

Accès :

- ▲ Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité :
 - adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies ;

- permettant d'assurer la sécurité publique, notamment lorsqu'un accès peut être desservi par plusieurs voies ;
- permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité (3m50 minimum de largeur).
- ▲ Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).
- ▲ Aucune construction ne peut avoir un accès carrossable sur les sentiers touristiques et balisés.

Voirie :

- ▲ L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 6m en double sens et 4m en sens unique.
- ▲ Les voies nouvelles en impasse sont interdites.
- ▲ Les sentiers piétons ne doivent pas être supprimés.

3.2.4. Article UA4 / desserte par les réseaux

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

Alimentation en eau potable :

- ▲ Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

- ▲ Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- ▲ En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- ▲ Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Rives de Moselle.
- ▲ Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.
- ▲ Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

Eaux pluviales :

- ▲ Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées à l'intérieur d'une même propriété.
- ▲ Aucun rejet ne sera admis en surface sur le domaine public.
- ▲ Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration...
- ▲ S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
- ▲ Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.
- ▲ La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir.

Réseaux divers :

- Tout ensemble d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et numériques seront aménagés en souterrain, à la charge du propriétaire ou de l'aménageur. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

3.2.5. Article UA5 / caractéristiques des terrains

En cas d'assainissement individuel, la superficie du terrain doit être telle qu'elle permette l'installation de dispositif agréé.

3.2.6. Article UA6 / implantation par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le point le plus proche de la construction toute saillie comprise.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques ne s'appliquent pas en cas d'extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques :

- La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions voisines les plus proches.
- En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction principale devra se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche.
- Les constructions annexes, accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale.
- La façade sur rue des garages non intégrés à la construction principale ne doit pas être implantées à moins de 5m de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de l'article UA6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot nouvellement créé.
- En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques :

- La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions voisines les plus proches.
- En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction principale devra se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche.
- Les constructions annexes, accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale.
- La façade sur rue des garages non intégrés à la construction principale ne doit pas être implantées à moins de 5m de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de l'article UA6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot nouvellement créé.
- En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans

la règle d'implantation définie.

- ▲ Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

3.2.7. Article UA7 / implantation par rapport aux limites séparatives

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le point le plus proche de la construction toute saillie comprise.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas d'extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Règle générale :

- ▲ Les constructions principales doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre lorsque la distance de la façade de terrain sur l'emprise publique est inférieure à 10m. Dans les autres cas, l'implantation peut se faire sur une seule limite latérale à condition qu'une liaison représentée par un mur plein de 2m d'aspect identique à la construction principale soit édifié jusqu'à la limite de l'autre limite latérale. La distance éventuelle, par rapport à l'autre limite, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche sera de 3 mètres minimum.
- ▲ Pour les abris de jardins et autres remises, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite parcellaire sera de 3m minimum.
- ▲ En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie.

3.2.8. Article UA8 / implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

3.2.9. Article UA9 / emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

3.2.10. Article UA10 / hauteur des constructions

La hauteur des constructions et des installations est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas d'extension ou adaptation d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

- ▲ La construction projetée doit avoir une hauteur comprise entre les hauteurs maximales et minimales des deux constructions mitoyennes, à partir du terrain naturel. Cette variation s'applique à l'égout de toiture (ou boîte à égout).
- ▲ En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée pourra être majorée de maximum 2,80 mètres pour permettre la réalisation d'un attique. Dans ce cas, la façade sur rue de l'attique sera en retrait de minimum 2,50 mètres par rapport à la façade avant et arrière du reste de la construction.
- ▲ Les règles précédentes ne s'appliquent pas au « Château », aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
- ▲ La hauteur maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est limitée à 2m50 à l'égout.
- ▲ Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les garde-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la

hauteur.

- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

3.2.11. Article UA11 / aspects extérieurs

La démolition, même partielle, est soumise à autorisation.

Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Dispositions générales :

- Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

Aspect :

- Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits dans les teintes du nuancier communal annexé au présent règlement.
- Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- Les tôles galvanisées sont interdites.

Volume et toiture :

- Les toitures des constructions principales sur front de rue seront à deux pans avec faîtage parallèle à la voie d'accès, pente entre 25° et 40° ; les toitures terrasses, végétalisées ou non, seront autorisées sur front arrière non visible du domaine public.
- Les toitures à la mansarde (avec brisis) ainsi que les toits à pans inversés avec chenaux central sont interdites.
- Les châssis de toit doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture.
- Les constructions annexes ne sont pas concernées par cette règle.
- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux dont l'aspect général (composition, couleur) est compatible avec l'environnement immédiat. Dans le cas d'un projet d'extension d'une construction ne respectant pas cette règle, les matériaux utilisés pourront être compatibles avec ceux de la construction d'origine.
- Les abouts de chevrons devront rester apparents.

Les éléments de façade, percement et balcon :

- Sont interdits :
 - La suppression des encadrements de fenêtres et de portes.
 - La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes.
 - La suppression des portes charretières.
 - La destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne.
 - La mise à nu de maçonnerie de pierres destinées à être enduite (moellons), de même que les matériaux neufs destinés à être recouverts ne pourront être laissés à l'état brut.
 - Le remplacement des fenêtres à deux vantaux par un châssis à un seul vantail.
 - Les balcons sur rue.

○ Les marquises aspect plexiglas et aspect PVC.

- ▲ Les fenêtres de toit sont limitées à 2 par pans de toiture et doivent respecter les alignements et l'ordonnancement des ouvertures existantes.
- ▲ La pierre de taille et la brique doivent rester apparentes.
- ▲ Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants, les percements d'origine ainsi que les éléments de modénature ayant un intérêt architectural devront être respectés ; les percements créés seront en harmonie avec l'existant par le respect des alignements et leur gabarit.
- ▲ Les pompes à chaleur extérieurs ne devront pas être visibles en façade sur la totalité de la rue du 10 juin.
- ▲ Les éléments techniques (type pompe à chaleur, climatiseur...) devront être cachées par un dispositif adapté.

Menuiseries :

- ▲ Le coloris des menuiseries sera choisi dans le nuancier.
- ▲ Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies.

Clôtures :

- ▲ En front de rue, la hauteur des clôtures est limitée à 2m mesurée à partir du sol existant sur son emprise. Les murs existants ne respectant pas la règle pourront être maintenus et éventuellement étendus sans augmenter leur hauteur initiale.
- ▲ En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.
- ▲ Les clôtures sur les usoirs sont interdites.

Véranda :

- ▲ Les vérandas sont autorisées à condition de ne pas être réalisée en front de rue.

3.2.12. Article UA12 / stationnement des véhicules

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.

Le nombre de place des stationnements selon l'usage du sol est explicité dans l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

- ▲ En cas d'impossibilité technique constatée par les services de la ville de réaliser les places de stationnement requises, le demandeur peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation au vu de la réalisation de parc public de stationnement en du Code de l'Urbanisme s'il justifie :
 - soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement
 - soit d'une participation réelle équivalente à l'acquisition ou la réalisation de places dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de construction situés à moins de 300 m du projet. Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été affectées antérieurement à cet usage.
- ▲ Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement couvertes des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
 - logement collectif / 1 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
 - hôtellerie / 10 m² par opération ;
 - autre activité économique / 1 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
 - établissement d'enseignement / 1 m² pour 15 élèves ;
 - autre équipement public / suivant les besoins de l'opération.

- ▲ La surface de chaque aire ou local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m².
- ▲ L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

3.2.13. Article UA13 / espaces libres et plantations

- ▲ Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
- ▲ Les thuyas et les troènes sont interdits.

3.2.14. Article UA14 / coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles.

3.2.15. Article UA15 / performances énergétiques et environnementales

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat. L'impact visuel des éléments techniques devra être minimisé.

Tout dispositif d'énergie renouvelable sera interdit en avant de la ou des façades sur rue.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Le dispositif éolien est interdit.

3.2.16. Article UA16 / infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

4. La zone UB

4.1. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère pavillonnaire. L'espace bâti est moins dense et les types de constructions sont différents de la zone UA.

La mixité fonctionnelle est présente mais moins prononcée dû au caractère plus résidentiel de la zone.

La zone UB est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du PLU. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

4.2. Les articles

4.2.1. Article UB1 / occupation et utilisation du sol interdite

Sont interdits :

- ▲ L'implantation et/ou l'extension d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :
 - pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
 - pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle ;
 - incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance.
- ▲ Les établissements industriels, les bâtiments agricoles et les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 soumises au régime « autorisation ».
- ▲ Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.
- ▲ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- ▲ L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges.
- ▲ Les parcs d'attraction, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
- ▲ Les constructions implantées à moins de 6m des cours d'eau, excepté pour les constructions annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol.

4.2.2. Article UB2 / occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ▲ Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.
- ▲ Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient nécessaires à la vie de la commune et aux commodités de la vie des habitants.

4.2.3. Article UB3 / accès et voirie

Accès :

- ▲ Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité :
 - adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies ;

- permettant d'assurer la sécurité publique, notamment lorsqu'un accès peut être desservi par plusieurs voies ;
- permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité (3m50 minimum de largeur).
- ▲ Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).
- ▲ Aucune construction ne peut avoir un accès carrossable sur les sentiers touristiques et balisés.

Voirie :

- ▲ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne pourront néanmoins être inférieures à 5 mètres de large.
- ▲ Si les voies nouvelles doivent se terminer en impasse elles ne pourront desservir plus de 10 logements.
- ▲ Les sentiers piétons ne doivent pas être supprimés.

4.2.4. Article UB4 / desserte par les réseaux

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

Alimentation en eau potable :

- ▲ Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

- ▲ Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- ▲ En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- ▲ Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Rives de Moselle.
- ▲ Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.
- ▲ Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

Eaux pluviales :

- ▲ Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées à l'intérieur d'une même propriété.
- ▲ Aucun rejet ne sera admis en surface sur le domaine public.
- ▲ Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration...
- ▲ S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
- ▲ Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.

- ▲ La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisé sous forme de réservoir.

Réseaux divers :

- ▲ Tout ensemble d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et numériques seront aménagés en souterrain, à la charge du propriétaire ou de l'aménageur. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

4.2.5. Article UB5 / caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

4.2.6. Article UB6 / implantation par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques

1. Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le point le plus proche de la construction toute saillie comprise.
2. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques ne s'appliquent pas en cas d'extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.
 - ▲ Le point le plus proche de la construction principale (hors annexe) doit être implanté à une distance comprise entre 3m et 12m.
 - ▲ Le point le plus proche de toute construction annexe doit être implanté au-delà de 5 mètres.
 - ▲ Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de l'article UB6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot nouvellement créé.
 - ▲ En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie.
 - ▲ Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

2.1.1. Article UB7 / implantation par rapport aux limites séparatives

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le point le plus proche de la construction toute saillie comprise.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas d'extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

- ▲ A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, son point le plus proche doit être implanté à une distance minimale de 3m.
- ▲ En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie.
- ▲ Les piscines devront être implantées à 3 mètres minimum de la limite séparative.

2.1.2. Article UB8 / implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

2.1.3. Article UB9 / emprise au sol

L'emprise au sol de toutes les constructions (annexes comprises) est limitée à 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

2.1.4. Article UB10 / hauteur des constructions

La hauteur des constructions et des installations est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas d'extension ou adaptation d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

- ▲ La hauteur maximale de la construction principale est limitée à :
 - 6m à l'égout de toiture,
 - 7m à l'acrotère,
 - 10m au faîtage.
- ▲ Dans le cas spécifique d'une construction avec un attique, le sommet de l'attique sera limité à 10 mètres hors tout alors que celui de l'étage inférieur sera limité à 7 mètres.
- ▲ La hauteur maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est limitée à 3m50 hors tout.
- ▲ Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les garde-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.
- ▲ Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, équipements publics...), dans le respect des sites urbains et naturels.

2.1.5. Article UB11 / aspects extérieurs

La démolition, même partielle, est soumise à autorisation.

Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Dispositions générales :

- ▲ Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

Aspect :

- ▲ Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être enduits dans les teintes du nuancier communal annexé au présent règlement.
- ▲ Les bardages bois pourront conserver une teinte naturelle.
- ▲ Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- ▲ Les tôles galvanisées sont interdites.

Volume et toitures :

Les constructions annexes ne sont pas concernées par les règles suivantes.

- ▲ Les toitures et façades doivent être de conception simple.
- ▲ Les toitures terrasses, végétalisées ou non, seront autorisées.
- ▲ En dehors des toitures terrasses, des extensions et des constructions annexes, la pente des toitures devra être

comprise entre 25° et 40° et être composées au minimum de deux pans.

- ▲ Les châssis de toit doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture.

Les éléments de façades, percement et balcon :

- ▲ Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants, les percements d'origine ainsi que les éléments de modénature ayant un intérêt architectural devront être respectés ; les percements créés seront en harmonie avec l'existant par le respect des alignements et leur gabarit.
- ▲ Les éléments techniques (type pompe à chaleur, climatiseur...) devront être cachées par un dispositif adapté.

Menuiserie :

- ▲ Le coloris des menuiseries sera choisi dans le nuancier communal.
- ▲ Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies.

Clôtures :

- ▲ Elles doivent être de conception simple, tout en recherchant une unité d'aspect avec les constructions et installations avoisinantes.
- ▲ Les murs existants ne respectant pas les règles suivantes pourront être maintenus et éventuellement étendus sans augmenter leur hauteur initiale.

Clôtures sur rue :

- ▲ La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80m. Elles devront être constituées soit :
 - D'un mur plein enduit.
 - D'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,6m surmonté d'un dispositif à claire-voie.
 - D'une haie vive.

Clôtures séparatives :

- ▲ La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2m. Elles devront être constituées soit :
 - D'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,6m surmonté d'un dispositif à claire-voie.
 - D'un mur plein enduit.
 - Soit d'une haie vive.
 - Soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.
- ▲ Dans le cas de clôtures en bordure du domaine routier départemental, une hauteur inférieure pourra être exigée selon le règlement routier départemental.

Les vérandas :

- ▲ Les vérandas sont autorisées à condition de ne pas être réalisée en front de rue.

2.1.6. Article UB12 / stationnement des véhicules

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.

Le nombre de place des stationnements selon l'usage du sol est explicité dans l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

- ▲ En cas d'impossibilité technique constatée par les services de la ville de réaliser les places de stationnement requises, le demandeur peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation au vu de la réalisation de parc public de stationnement en application du Code de l'Urbanisme s'il justifie :

- soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement,
 - soit d'une participation réelle équivalente à l'acquisition ou la réalisation de places dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de construction situés à moins de 300 m du projet. Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été affectées antérieurement à cet usage.
- ▲ Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement couvertes des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
- logement collectif / 1 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
 - hôtellerie / 10 m² par opération ;
 - autre activité économique / 1 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
 - établissement d'enseignement / 1 m² pour 15 élèves ;
 - autre équipement public / suivant les besoins de l'opération.
- ▲ La surface de chaque aire ou local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m².
- ▲ L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

2.1.7. Article UB13 / espaces libres et plantations

Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

Les thuyas et les troènes sont interdits.

2.1.8. Article UB14 / coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles.

2.1.9. Article UB15 / performances énergétiques et environnementales

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat. L'impact visuel des éléments techniques devra être minimisé.

Tout dispositif d'énergie renouvelable sera interdit en avant de la ou des façades sur rue.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Le dispositif éolien est interdit.

2.1.10. Article UB16 / infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

3. LA ZONE « 1AU »

3.1. Caractère de la zone

Il s'agit de l'extension urbaine du Petit Bois.

La zone 1AU est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du PLU. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Cette zone destinée accueillir une opération d'ensemble devra se conformer aux prescriptions énoncées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

3.2. Les articles

3.2.1. ARTICLE 1AU1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

Sont interdits :

- ▲ L'implantation et/ou l'extension d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :
 - pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
 - pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle ;
 - incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance.
- ▲ Les établissements industriels, les bâtiments agricoles et les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 soumises au régime « autorisation ».
- ▲ Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.
- ▲ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
- ▲ L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges.
- ▲ Les parcs d'attraction, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
- ▲ Les constructions implantées à moins de 6m des cours d'eau, excepté pour les constructions annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol.

3.2.2. ARTICLE 1AU2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ▲ Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.
- ▲ Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient nécessaires à la vie de la commune et aux commodités de la vie des habitants.

3.2.3. ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- ▲ Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité :
 - adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies ;

- permettant d'assurer la sécurité publique, notamment lorsqu'un accès peut être desservi par plusieurs voies ;
- permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité (3m50 minimum de largeur).
- ▲ Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
- ▲ Aucune construction ne peut avoir un accès carrossable sur les sentiers touristiques et balisés.

Voirie :

- ▲ L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 6m en double sens et 4m en sens unique.
- ▲ Les accès aux parcelles agricoles doivent être recréés en cas de suppression.

3.2.4. ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

Alimentation en eau potable :

- ▲ Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement et eaux pluviales :

Eaux usées domestiques et non domestiques :

- ▲ Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- ▲ En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- ▲ Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Rives de Moselle.
- ▲ Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.
- ▲ Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

Eaux pluviales :

- ▲ Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.
- ▲ Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration...
- ▲ S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
- ▲ Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.
- ▲ La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert.

Réseau divers :

- ▲ Tout ensemble d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et numériques seront aménagés en souterrain, à la charge du propriétaire ou de l'aménageur. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

3.2.5. ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

3.2.6. ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le point le plus proche de la construction toute saillie comprise.

- ▲ La façade sur voie publique de la construction principale doit être implantée à une distance comprise entre 6m (minimum) et 10m (maximum) de la limite d'emprise de la voie publique d'accès principale à la parcelle, et à 3m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques (dans le cas d'une parcelle d'angle par exemple). Elle peut s'implanter sur les limites ou à 3m des autres emprises publiques en respectant la règle $L \geq H/2$ s'il s'agit de cheminement piétonnier ou cyclable, de parking ou encore d'espaces verts.
- ▲ Les constructions annexes (abris de jardin, remise, garage...), accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale.
- ▲ Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de l'article UA6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot nouvellement créé.
- ▲ En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie.
- ▲ Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

3.2.7. ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le point le plus proche de la construction toute saillie comprise.

- ▲ A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- ▲ Les abris de jardins ou les annexes s'implanteront soit sur limite, soit en recul de minimum 1 mètre.
- ▲ En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie.

3.2.8. ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- ▲ Sur une même propriété, les constructions principales seront contigües ou distantes de 4 mètres minimum.
- ▲ Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

3.2.9. ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

L'ensemble des constructions sur un même terrain ne pourra excéder 50% de la superficie totale dudit terrain.

3.2.10. ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- ▲ La hauteur maximale de la construction principale est limitée à 6.50m à l'égout de toiture.
- ▲ En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée pourra être majorée de maximum 2,80 mètres pour permettre la réalisation d'un attique. Dans ce cas, la façade sur rue de l'attique sera en retrait de minimum 2,50 mètres par rapport à la façade avant et arrière du reste de la construction.
- ▲ La hauteur maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est limitée à 2m50 à l'égout.
- ▲ Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les garde-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.
- ▲ Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, équipements publics...), dans le respect des sites urbains et naturels.
- ▲ L'aménagement des combles sera limité à un seul niveau de comble habitable.

3.2.11. ARTICLE 1AU11 – ASPECTS EXTERIEURS

La démolition, même partielle, est soumise à autorisation.

Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Dispositions générales :

- ▲ Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

Aspect :

- ▲ Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être enduits dans les teintes du nuancier communal.
- ▲ Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- ▲ Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- ▲ Les tôles galvanisées sont interdites.

Volume et toitures :

Les constructions annexes ne sont pas concernées par les règles suivantes.

- ▲ Les toitures des constructions principales sur front de rue seront :
 - à deux pans avec faîtage sensiblement parallèle à la voie d'accès, pente entre 25° et 35°;
 - en toitures terrasses, végétalisées ou non.
- ▲ Les toitures à la mansarde (avec brisis) ainsi que les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdites.
- ▲ Les châssis de toit doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture.
- ▲ Les toitures à pans doivent être recouvertes de tuiles rouges ou de matériaux d'aspect similaire.

Les éléments de façade, percement et balcon :

- ▲ Les matériaux neufs destinés à être recouverts ne pourront être laissés à l'état brut.
- ▲ Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies.

- ▲ Les éléments techniques (type pompe à chaleur, climatiseur...) devront être cachées par un dispositif adapté.

Menuiseries :

- ▲ Le coloris des menuiseries sera choisi dans le nuancier communal.

Clôtures :

Clôtures sur rue :

- ▲ Aucune clôture ne pourra être implantée dans la bande de terrain située entre l'alignement de la façade principale et l'alignement de la rue.
- ▲ La clôture sera implantée dans le prolongement de la façade principale et seront constituées d'un dispositif à claire-voie ou de grillage sans muret, doublé ou non de haies vives.
- ▲ La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1m20.

Clôtures séparatives :

- ▲ Les clôtures seront implantées à l'arrière de la façade principale et seront constituées :
 - Soit d'une haie vive
 - Soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.
- ▲ La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1m80.
- ▲ Dans le cas de clôtures en bordure du domaine routier départemental, une hauteur inférieure à 1.20m pourra être exigée selon le règlement routier départemental.

Les vérandas :

- ▲ Les vérandas sont autorisées à condition de ne pas être réalisée en front de rue.

3.2.12. ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- ▲ Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques
- ▲ Le nombre de place des stationnements selon l'usage du sol est explicité dans l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.
- ▲ En cas d'impossibilité technique constatée par les services de la ville de réaliser les places de stationnement requises, le demandeur peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation au vu de la réalisation de parc public de stationnement en application du Code de l'Urbanisme s'il justifie :
 - soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement
 - soit d'une participation réelle équivalente à l'acquisition ou la réalisation de places dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de construction situés à moins de 300 m du projet. Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été affectées antérieurement à cet usage.
- ▲ Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement couvertes des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

○ logement collectif	1 m² pour 100 m² de surface de plancher
○ hôtellerie	10 m² par opération
○ autre activité économique	1 m² pour 100 m² de surface de plancher
○ établissement d'enseignement	1 m² pour 15 élèves
○ autre équipement public	suivant les besoins de l'opération.
- ▲ La surface de chaque aire ou local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m².

- ▲ L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

3.2.13. ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- ▲ Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
- ▲ Les thuyas et les troènes sont interdits.
- ▲ Les parkings publics ou privés mais également le stationnement linéaire sur voirie de plus de 4 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations à raison d'au minimum un arbre à haute tige pour 8 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul est arrondie à l'unité supérieure.

3.2.14. ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

3.2.15. ARTICLE 1AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat. L'impact visuel des éléments techniques devra être minimisé.

Tout dispositif d'énergie renouvelable sera interdit en avant de la ou des façades sur rue.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Le dispositif éolien est interdit.

3.2.16. ARTICLE 1AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

- ▲ Les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique doivent être installés.
- ▲ Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique.

4. LA ZONE « 2AU »

4.1. Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine à moyen/long terme.

La zone 2AU est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du PLU. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

4.2. Les articles

4.2.1. ARTICLE 2AU1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Tout mode d'occupation du sol est interdit.

4.2.2. ARTICLE 2AU2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Il n'est pas fixé de règles.

4.2.3. ARTICLE 2AU3 – ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règles.

4.2.4. ARTICLE 2AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règles.

4.2.5. ARTICLE 2AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

4.2.6. ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 5m par rapport à l'emprise publique.

4.2.7. ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

4.2.8. ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

4.2.9. ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

4.2.10. ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

4.2.11. ARTICLE 2AU11 – ASPECTS EXTERIEURS

Il n'est pas fixé de règles.

4.2.12. ARTICLE 2AU12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règles.

4.2.13. ARTICLE 2AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles.

4.2.14. ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à zéro.

4.2.15. ARTICLE 2AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT 2012 d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'autre part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO₂, insertion paysagère notamment).

Tout dispositif d'énergie renouvelable sera interdit en avant de la ou des façades sur rue.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Le dispositif éolien est interdit.

4.2.16. ARTICLE 2AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

5. LA ZONE « A »

5.1. Caractère de la zone

Elle correspond aux espaces agricoles, qu'ils soient utilisés au titre des cultures ou des pâturages. Sont également inclus, les bâtiments liés aux exploitations agricoles et certaines constructions isolées.

La zone A est concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du PLU. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

5.2. Les articles

5.2.1. ARTICLE A1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- ▲ Toute construction dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques).
- ▲ Tout ce qui n'est pas mentionné à l'article A2.

5.2.2. ARTICLE A2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- ▲ Toutes les constructions et installations à condition d'être en lien avec une activité agricole.
- ▲ Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- ▲ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ▲ Les constructions à usage d'habitat à condition d'être considérées comme un logement de fonction ou de gardiennage dans le cadre de l'activité agricole et d'être édifiées en même temps ou après les bâtiments agricoles dont elles dépendent.
- ▲ Les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

5.2.3. ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- ▲ Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée), directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, en bon état de viabilité et :
 - adaptée à l'importance et à la destination des constructions ou terrains desservis,
 - permettant d'assurer la sécurité publique,
 - permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité,

- aménagée pour apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- ▲ Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).
- ▲ Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

Voirie :

- ▲ Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec un minimum de 5m d'emprise.
- ▲ Les sentiers piétons doivent être conservés.

5.2.4. ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

Alimentation en eau potable :

- ▲ Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- ▲ A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

Assainissement et eaux pluviales

Eaux usées domestiques et non domestiques :

- ▲ Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- ▲ En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- ▲ Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Rives de Moselle.
- ▲ Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.
- ▲ Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

Eaux pluviales :

- ▲ Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées à l'intérieur d'une même propriété.
- ▲ Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration...
- ▲ S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
- ▲ Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.
- ▲ La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir.

Réseau divers :

- Tout ensemble d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et numériques seront aménagés en souterrain, à la charge du propriétaire ou de l'aménageur. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

5.2.5. ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

5.2.6. ARTICLE A6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante.
- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie.
- Les annexes des bâtiments d'habitation devront être implantées intégralement à moins de 30 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante.

5.2.7. ARTICLE A7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie.
- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

5.2.8. ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

5.2.9. ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol totale de l'extension du bâtiment d'habitation, créée en une ou plusieurs fois, ne doit pas excéder 40% d'emprise supplémentaire au regard de l'emprise au sol de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU et ne peut excéder 80 m² d'emprise au sol supplémentaire.
- Dans les autres cas, les annexes isolées des bâtiments d'habitation, désignant des constructions détachées de la construction principale, n'excéderont pas 40 m² d'emprise au sol totale, créée en une ou plusieurs fois.
- Les piscines, qui sont à distinguer des autres annexes, sont tolérées dès lors que la taille du bassin n'excède pas 40 m². Elles devront toutefois être intégralement implantées à 30 mètres maximum des limites d'emprise de la

construction principale existante.

5.2.10. ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- ▲ La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées ne doit pas dépasser un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout de toit.
- ▲ En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée pourra être majorée de maximum 2,80 mètres pour permettre la réalisation d'un attique. Dans ce cas, la façade sur rue de l'attique sera en retrait de minimum 2,50 mètres par rapport à la façade avant et arrière du reste de la construction.
- ▲ La hauteur maximale des constructions annexes à l'habitation non accolées au bâtiment principal est fixée à 2m50 mètres.
- ▲ La hauteur maximale des constructions et installations agricoles est fixée à 12 mètres.
- ▲ La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.
- ▲ Dans le cas d'extension ou d'aménagement de constructions dont la hauteur est supérieure à celle autorisée par les paragraphes ci-dessus, la hauteur existante peut être maintenue sans être dépassée.
- ▲ Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux silos nécessaires aux activités agricoles ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

5.2.11. ARTICLE A11 – ASPECTS EXTERIEURS

Concernant les constructions à usage d'habitation et les annexes :

Aspect :

- ▲ Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être enduits dans les teintes du nuancier communal.
- ▲ Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- ▲ Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- ▲ Les tôles galvanisées sont interdites.

Volume et toitures :

- ▲ Les toitures des constructions principales à usage d'habitation autorisées à l'article A2 sur front de rue seront soit :
 - à deux pans avec faîtage sensiblement parallèle à la voie d'accès, pente entre 25° et 35°,
 - en toitures terrasses, végétalisées ou non.
- ▲ Les constructions annexes ne sont pas concernées par cette règle.
- ▲ Les toitures à pans des constructions principales à usage d'habitation autorisées à l'article A2 doivent être recouvertes de tuiles rouges ou de matériaux d'aspect similaire.

Les éléments de façade, percement et balcon :

- ▲ La mise à nu de maçonnerie de pierres destinées à être enduite (moellons) est interdite, de même que les matériaux neufs destinés à être recouvert ne pourront être laissés à l'état brut.
- ▲ La pierre de taille et la brique doivent rester apparentes.
- ▲ Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies.
- ▲ Les fenêtres de toit sont limitées à 2 par pans de toiture et doivent respecter les alignements et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

- ▲ Les éléments techniques (type pompe à chaleur, climatiseur...) devront être cachées par un dispositif adapté.

Menuiseries :

- ▲ Le coloris des menuiseries sera choisi dans le nuancier communal.

Clôtures :

Clôtures sur rue des constructions principales à usage d'habitation autorisées au paragraphe 2.1 de l'article A2 :

- ▲ Aucune clôture ne pourra être implantée dans la bande de terrain située entre l'alignement de la façade principale et l'alignement de la rue.
- ▲ La clôture sera implantée dans le prolongement de la façade principale.
- ▲ La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1m20.

Clôtures séparatives des constructions principales à usage d'habitation autorisées au paragraphe 2.1 de l'article A2 :

- ▲ Les clôtures seront implantées à l'arrière de la façade principale et seront constituées :
 - Soit d'une haie vive
 - Soit d'un grillage plastifié vert, doublé ou non d'une haie vive.
- ▲ La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2m.

Les vérandas :

- ▲ Les vérandas sont autorisées à condition de ne pas être réalisée en front de rue.
- ▲ En cas d'implantation latérale, les vérandas ne doivent pas être visibles de la voie.

Concernant les constructions à usage d'activité :

Dispositions générales :

- ▲ Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Aspect :

- ▲ Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- ▲ Sont interdits :
 - Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
 - Le ton blanc pur intégral et les matériaux de types brillants.
 - Les effets de rayure et de fort contraste.

Toiture :

- ▲ Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées) sont autorisées.
- ▲ Les bacs aciers non laqués sont interdits.

Clôtures :

- ▲ Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

5.2.12. ARTICLE A12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- ▲ Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront

être réalisées en dehors des voies publiques

- ▲ Le nombre de place des stationnements selon l'usage du sol est explicité dans l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.
- ▲ En cas d'impossibilité technique constatée par les services de la ville de réaliser les places de stationnement requises, le demandeur peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation au vu de la réalisation de parc public de stationnement en application du Code de l'Urbanisme s'il justifie :
 - soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement,
 - soit d'une participation réelle équivalente à l'acquisition ou la réalisation de places dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de construction situés à moins de 300 m du projet. Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été affectées antérieurement à cet usage.

5.2.13. ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- ▲ Les haies, arbres, mares ... seront préservés autant que possible pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement.
- ▲ En cas d'impossibilité de conservation de ces éléments, ils devront être recréés autour des nouveaux bâtiments.
- ▲ Les bâtiments techniques agricoles ou éventuellement à usage artisanal, situés à moins de 50m des voies ou habitations voisines devront être isolés par une rangée d'arbres, si leur implantation a des conséquences dommageables pour les habitations ou le site.
- ▲ Une intégration paysagère des nouveaux bâtiments sera réalisée.
- ▲ Les thuyas et les troènes sont interdits.

5.2.14. ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

5.2.15. ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat. L'impact visuel des éléments techniques devra être minimisé.

Tout dispositif d'énergie renouvelable sera interdit en avant de la ou des façades sur rue.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Le dispositif éolien est interdit.

5.2.16. ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Il n'est pas fixé de règles.

6. LA ZONE « N »

6.1. Caractère de la zone

Il s'agit des espaces naturels de la commune :

- ▲ Espaces forestiers
- ▲ Espaces écologiques

La zone N est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du PLU. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

6.2. Les articles

6.2.1. ARTICLE N1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- ▲ Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article N2.
- ▲ Les constructions implantées à moins de 6m des cours d'eau.

6.2.2. ARTICLE N2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

Dispositions complémentaires pour le secteur NJ :

Seules les constructions type abri de jardins sont autorisées, dans la limite de 15m² d'emprise.

6.2.3. ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règles.

6.2.4. ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règles.

6.2.5. ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

6.2.6. ARTICLE N6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ▲ Un recul minimal de 3m doit être prévu.
- ▲ En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie.

6.2.7. ARTICLE N7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ▲ Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives.
- ▲ En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie.

6.2.8. ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être espacées d'au moins 3m les unes des autres, excepté dans le cadre d'extension de constructions existantes.

6.2.9. ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

Dispositions complémentaires pour le secteur NJ :

L'emprise au sol maximale des constructions sur une unité foncière est fixée à 15m².

6.2.10. ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- ▲ La hauteur maximale est fixée à 4m50m au faîtage.
- ▲ Cet article ne concerne pas les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2.11. ARTICLE N11 – ASPECTS EXTERIEURS

Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.

6.2.12. ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règles.

6.2.13. ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles.

6.2.14. ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

6.2.15. ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout dispositif d'énergie renouvelable sera interdit en avant de la ou des façades sur rue.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Le dispositif éolien est interdit.

6.2.16. ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

7. ANNEXE

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE

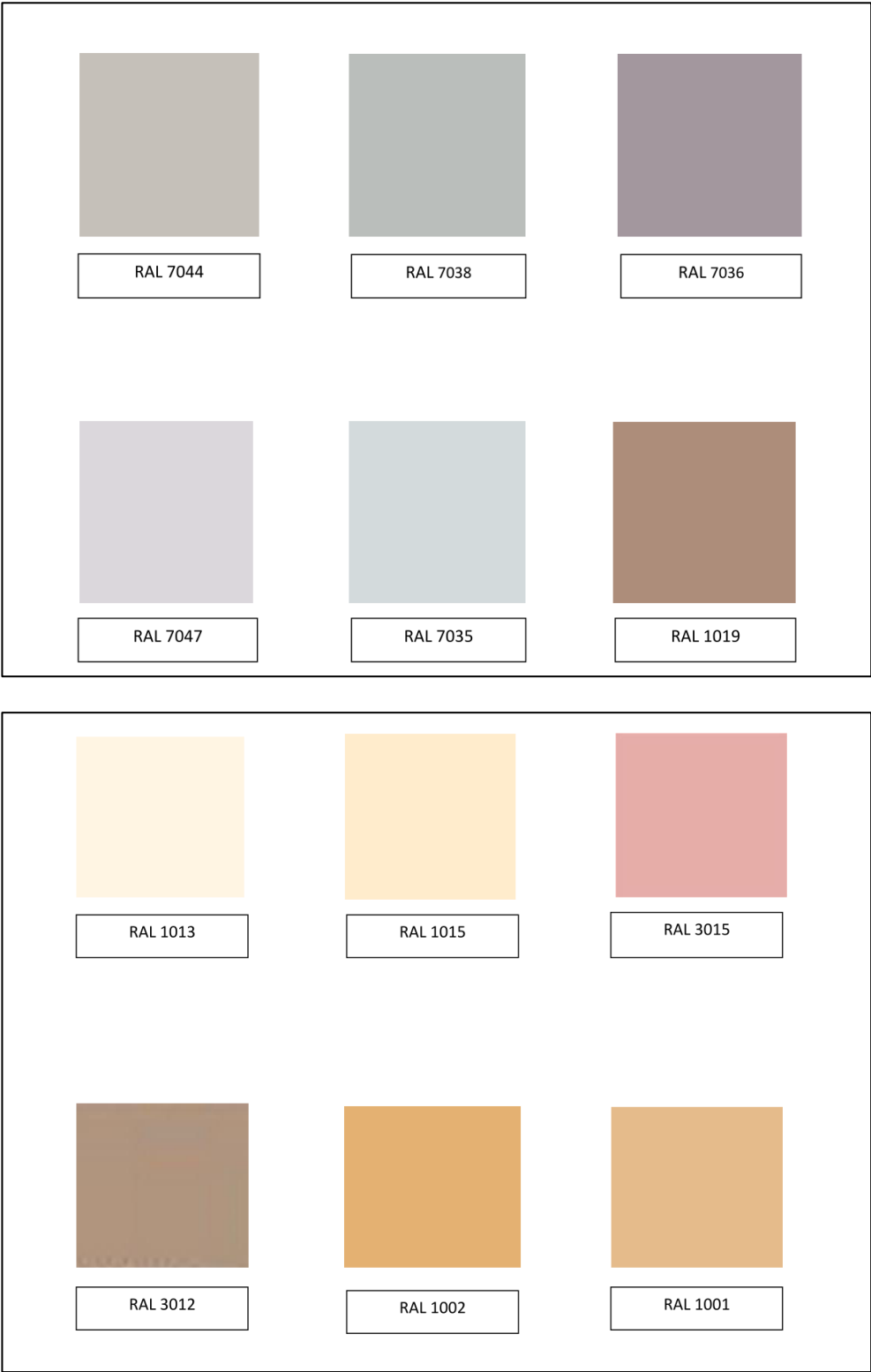


COMMUNE DE CHARLY-ORADOUR

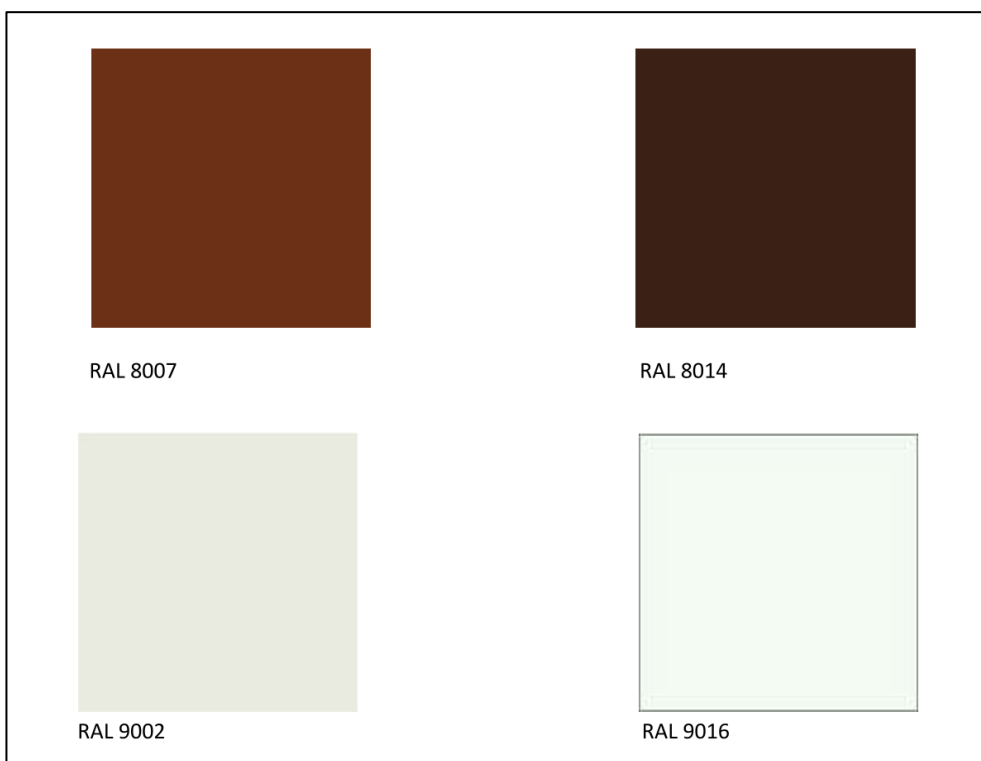
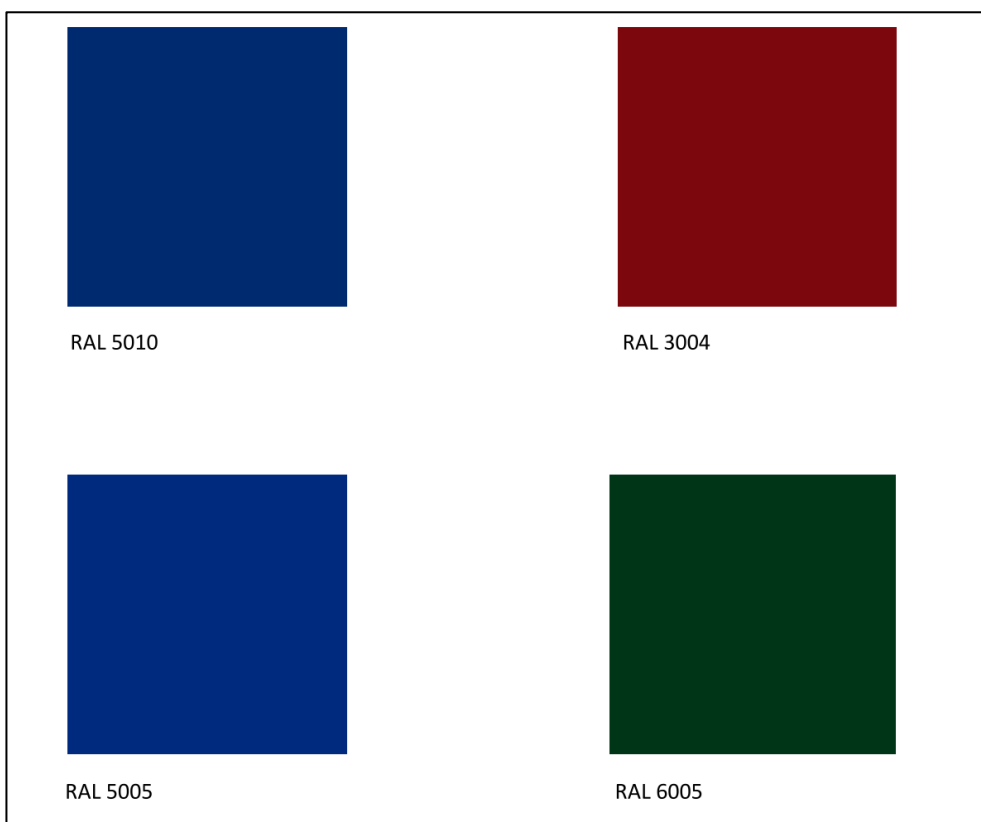
PLAN LOCAL D 'URBANISME

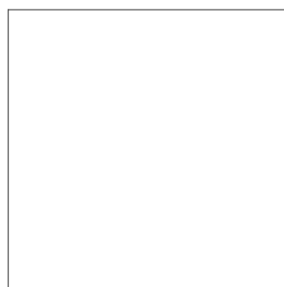
NUANCIER COMMUNAL.

Les teintes pour les matériaux :



Les teintes pour les menuiseries :

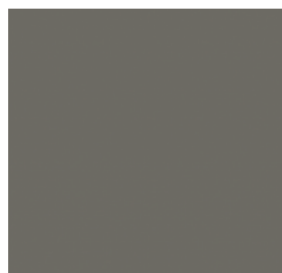




RAL 9010



RAL 7001



RAL 7039



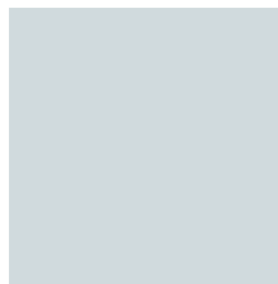
RAL 5003



RAL 6010



RAL 3011



RAL 7035



RAL 7012



RAL 7016